Beheer-, calamiteiten- en toezichtplan Zandbergweg 11 Helden

Beheer-, calamiteiten- en toezichtplan Zandbergweg 11 Helden

Rapportnummer:	M140065.033/GPO
Naam opdrachtgever:	A.E.C. Vestjens Holding BV de heer A. Vestjens
Adres opdrachtgever:	Brumholt 3 6086 PV NEER
Opsteller:	M.P.H. Pouls
Datum:	17 juni 2019

Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu BV

Vestigingen te Voerendaal, Baexem en Vught

Kerkstraat 2
6095 BE Baexem
T (0475) 459 260

info@aelmans.com
www.aelmans.com

KvK 14091320
BTW NL8170.53.189.B.01
Bankrekening 11.52.94.244
BIC RABONL2U
IBAN NL06 RABO 0115 2942 44

Op onze dienstverlening zijn de algemene voorwaarden van Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu BV van toepassing die u vindt op www.aelmans.com

Inhoud

1 Inleiding ... 3

2 Doel ... 5

3 Algemene gegevens ... 7

4 Locatiegegevens huisvestingslocatie ... 9

5 Beleidsstukken gemeente Peel en Maas ... 11

5.1 Algemeen ... 11

5.2 Situatie Zandbergweg 11 te Helden ... 11

6 Toezicht en beheer ... 13

6.1 Verhuur kamers/woning ... 13

6.2 Controle/inspecties ... 13

6.3 Klachtenregeling ... 13

6.4 Onderhoud woning/kamers ... 14

6.5 Afval ... 14

6.6 Veiligheidsvoorzieningen ... 14

6.7 Toegang, parkeerterrein, nooduitgangen ... 14

6.8 Bedrijfsregels ... 14

6.9 Overige afspraken ... 15

7 Calamiteiten ... 17

7.1 Procedures en instructies; Wat te doen bij.....? ... 17

7.1.1 Wat te doen bij brand? ... 17

7.1.2 Wat te doen bij letsel/ongeval? ... 17

7.1.3 Wat te doen bij ontruiming? ... 17

7.1.4 Wat te doen bij overval/agressie van werknemers? ... 17

7.1.5 Noodweer ... 17

7.1.6 Preventieve maatregelen ... 18

1 Inleiding

Voor u ligt het beheerplan ten behoeve van de huisvestingsvoorziening op de locatie Zandbergweg 11 te Helden. Onderhavig beheerplan is opgesteld om omwonenden, huurders en de gemeente Peel en Maas te informeren en betrekken in de realisatie en beheer van de accommodatie/pand Zandbergweg 11 te Helden.
De locatie is gelegen in het buitengebied van Helden ten zuiden van het bedrijventerrein Panningen.

Foto Zandbergweg 11 te Helden

Deze locatie is enkele jaren geleden door de heer Vestjens aangekocht. Het planvoornemen is om de aanwezige woning kamergewijs (max. 4 personen) en de loods (max. 20 personen short stay + 12 personen 3 maanden in piek short-stay) te verhuren. Het plan is om de kamers jaarrond te verhuren aan medewerkers die werkzaam zijn voor het bedrijf van dhr. Vestjens en collega-agrariërs. Er is in het pand (de loods) ruimte voor het huisvesten van 32 huurders/arbeidsmigranten

Ten behoeve van een goed beheer van het pand en de huurders (arbeidsmigranten) is in dit plan omschreven hoe met het beleid om te gaan.

2 Doel

Voor de omgeving:
- Informatie over de huisvestingsvoorziening en de manier waarop de huisvesting gebruikt en beheerd wordt;
- Het voorkomen van mogelijke bezwaren van omwonenden;

Voor de arbeidsmigranten:
- Een kwalitatief goede en veilige huisvesting;
- Voldoende ruimte voor wonen, ontspanning en privacy;
- Het naleven van huis- en leefregels van verhuurder;

Voor gemeente Peel en Maas:
- Voldoende borging dat het beheerplan voldoet aan 'Beleid huisvesting short-stay arbeidsmigranten 2019';
- Een goed beheerplan waarbij belangen van omwonenden, huurders, verhuurder en gemeente Peel en Maas gewaarborgd zijn;
- Het voorkomen van bezwaren en klachten uit de omgeving;

Voor verhuurder/eigenaar:
- Realisatie en beheer van verhuur van woning/kamers;
- Aanspreekpunt voor huurders en omwonenden.

3 Algemene gegevens

De eigenaar van de locatie, de heer Vestjens, verhuurt de loods/kamers zelfstandig aan de arbeidsmigranten/huurders. De heer Vestjens regelt de huurders en staat garant voor de verhuur van de accommodatie alsmede controle op de huisregels, aantal personen, orde en netheid, afhandeling van klachten en vragen van omwonenden e.d..

Zoals op iedere locatie waar huisvesting plaats vindt is het van belang dat de eigenaar/verhuurder en de arbeidsmigranten zich ervan bewust zijn dat er sprake is van een omgeving met omwonenden.

De heer Vestjens heeft bedrijfsregels. Die worden aan iedere arbeidsmigrant/huurder gegeven en hier moet iedere arbeidsmigrant/huurder zich aan houden. Voor een toelichting wordt naar dit bedrijfsregels verwezen.

Mogelijke klachten of vragen van huurders en omwonenden kunnen 24 uur per dag worden doorgegeven aan de eigenaar/verhuurder via:
dhr. A.E.C. Vestjens
Brumholt 3
6086PV Neer
Telefoonnummer: 0475-494401
Email: info@vestjensbv.nl
Bij calamiteiten dient het algemeen bekende alarmnummer voor brandweer, ambulance of politie worden gebeld: 112.
Bij geen spoed, maar wel politie dient 0900-8844 worden gebeld.

4 Locatiegegevens huisvestingslocatie

Zoals hierboven beschreven, betreft de locatie een agrarische bedrijfslocatie op een groot perceel direct gelegen aan de Zandbergweg in het buitengebied van Helden. In het verleden is deze agrarische bedrijfslocatie in gebruik geweest door een andere agrariër. Een aantal jaar geleden heeft dhr. Vestjens deze locatie gekocht en exploiteert hij asperges in de kas en blauwe bessen op de omliggende gronden. De woning en loods heeft hij niet voor agrarische doeleinden in gebruik. Wel heeft hij een behoefte aan ruimte voor het huisvesten van arbeidsmigranten. Dit kan in de woning en loods.

Initiatiefnemer is voornemens om de aanwezige loods om te vormen tot een accommodatie met kamerverhuur (max. 32 personen) voor het huisvesten van arbeidsmigranten.
Initiatiefnemer wenst de loods te verhuren aan eigen werknemers en buiten het seizoen mogelijk ook aan andere bedrijven. In de woning is ruimte voor 4 kamers en 4 personen.

<u>Aantal arbeidsmigranten</u>
Onderhavig plan richt zich op een maximaal aantal van 32 personen in de loods en 4 personen in de woning.

<u>Herziening bestemmingsplan</u>
Op dit moment heeft het plangebied twee bestemmingen (Agrarisch – Glastuinbouw, incl. bouwvlak en Agrarisch).
Het plangebied betreft meerdere kadastrale percelen aan de Zandbergweg 11. Het plangebied is gelegen op korte afstand van de N562 en de Maasbreeseweg (beide enkele honderden meters). Daarnaast is ten zuiden van het plangebied de kern Helden gelegen en ten westen van het plangebied het bedrijventerrein van Panningen. Het totale perceel waarbinnen de loods is gelegen heeft een oppervlakte van ca. 4,9 ha.

Het onderhavige project/plangebied is gelegen binnen de plangrenzen van het bestemmingsplan ‘Buitengebied Peel en Maas’, dat op 5 november 2013 door de gemeenteraad is vastgesteld. De bestemmingen van het plangebied in dit vigerende bestemmingsplan betreffen: ‘Agrarisch – Glastuinbouw’ en ‘Agrarisch’.
Het planvoornemen past, zoals eerder gesteld, niet rechtstreeks binnen dit vigerende bestemmingsplan.
Hiertoe wordt het bestemmingsplan gewijzigd.

5 Beleidsstukken gemeente Peel en Maas

5.1 Algemeen

Wanneer het hierboven in hoofdstuk 4 benoemde beleid (Beleid huisvesting short-stay arbeidsmigranten 2019) bevat het meest recente beleid, op onderhavig verzoek wordt toegepast, dan kan worden geconcludeerd dat het plan passend is binnen het beleid.

5.2 Situatie Zandbergweg 11 te Helden

Bouwkundig
De situatie op de locatie Zandbergweg 11 te Helden is planmatig en bouwkundig uitgewerkt en voldoet aan voornoemde technische uitgangspunten. De slaapkamers in de woning zijn geschikt voor 1 of 2 personen. Er mag slechts 1 persoon op een slaapkamer verblijven tenzij er sprake is van een huishouden. Er zullen alleen 2 personen op 1 kamer gehuisvest worden, indien die samen in eigen land ook een huishouden vormden, dan wel hier een koppel vormen.
Er mogen maximaal 4 personen tegelijk worden gehuisvest in de woning en maximaal 20 + 12 in de om te vormen loods.
Aan de door de gemeente gestelde regels ten aanzien van oppervlakte, het aantal kookgelegenheden, toiletten en badruimten wordt voldaan. Er wordt tevens een melding brandveilig gebruik ingediend teneinde de woning als zodanig te mogen gebruiken onder goedkeuring van de brandweer.

Registratie personen
De huurders dienen verplicht een EU-paspoort of een tewerkstellingsvergunning te hebben om in aanmerking te komen voor een kamer. Dit dient persoonlijk worden gecontroleerd door de verhuurder, ook indien de huurder een uitzendorganisatie is.

Verhuur
De heer Vestjens houdt een lijst bij van de namen van de mensen die er verblijven. Hij verkrijgt dit van de huurders van het pand bij afsluiten van het huurcontract. Hierdoor is er sprake van een nachtregister.
De personen dienen te worden ingeschreven in de Basis Registratie Personen (BRP) bij gemeente Peel en Maas. Dit wordt door de heer Vestjens gecontroleerd en geregistreerd. Indien de heer Vestjens constateert dat zijn huurders langer dan 4 maanden verblijven en geen bewijs van inschrijving (kunnen) overleggen, bericht hij de gemeente hierover. De gemeente onderneemt dan (handhavende) actie om de persoon ingeschreven te krijgen in het BRP.

Bij vertrek uit de gemeente naar het buitenland:
Iemand emigreert als hij/zij minimaal 8 maanden binnen 1 jaar in het buitenland woont. Dit hoeft geen aaneengesloten periode te zijn. De aangifte van emigratie kan uiterlijk 5 dagen voor vertrek worden doorgegeven bij de gemeente Peel en Maas.
Hij/zij kan een afspraak maken via het Burger Bedrijven Plein, tel: (0475) 85 90 00.

Bij vertrek uit de gemeente Peel en Maas naar een andere gemeente:
Als iemand verhuist naar een andere gemeente moet hij/zij hiervan aangifte doen bij de nieuwe gemeente. Hiervoor kan men het beste kijken op de site van de betreffende nieuwe gemeente. Een controle op het aantal ingeschrevenen op dit adres kan middels een verzoek tot adresonderzoek bij gemeente Peel en Maas: De gemeente Peel en Maas controleert of inwoners op het juiste adres ingeschreven staan. Staat er iemand ingeschreven op uw adres die er niet meer woont? Dan kunt u de gemeente vragen om een adresonderzoek te doen.
Als blijkt dat de adresgegevens niet kloppen, verandert de gemeente de gegevens. Gemeente Peel en Maas ontvangt graag zoveel mogelijk informatie dat kan helpen bij het onderzoek. Het gaat dan met name om:

- de reden waarom u een adresonderzoek aanvraagt;
- gegevens over de persoon waarover het gaat, zoals een nieuw adres, telefoonnummer, e-mailadres, gegevens van de werkgever etc.

Een adresonderzoek kan 3 maanden duren. Hiervoor stuurt u een mail naar info@peelenmaas.nl t.a.v. Burgerzaken (adresonderzoek).

6 Toezicht en beheer

6.1 Verhuur kamers/woning

De selectie van huurders voert de heer Vestjens zelf uit. Hij regelt de huurcontracten en contacten met de huurders en heeft toezicht op het gebruik, het schoonhouden van het gehuurde en gedrag van de huurders.
De dagelijkse leiding/toezicht van de woning zal geschieden door één persoon/stel. Deze worden door de heer Vestjens aangesteld als locatiebeheerder/toezichthouder.

6.2 Controle/inspecties

Door de heer Vestjens wordt 1x per maand op niet afgesproken dagen of tijdstippen fysieke inspecties uitgevoerd op schoonhouden en netheid in en rond de kamers. Daarnaast vindt er ook controle plaats of alle opgegeven arbeidsmigranten ook in de woning/kamer verblijven. De huurders dienen dan ook hun paspoort of tewerkstellingsvergunning te kunnen tonen indien daar om gevraagd wordt.
Bij vermoeden van overtreding of klachten worden extra controles uitgevoerd. Bij overtreding van deze regels (o.a. volgens huisregels) zal overtredende huurder een waarschuwing krijgen teneinde de orde en netheid te herstellen bij een volgende inspectie, anders worden ze uit de woning gezet.

6.3 Klachtenregeling

Bij het ontvangen van klachten of opmerkingen uit de naaste omgeving zal de heer Vestjens het eerste aanspreekpunt zijn (zie contactgegevens). Melding van klachten of vragen van omwonenden en huurders kan 24 uur per dag. Dat kan persoonlijk, per telefoon of per email. De contactgegevens staan bovenaan deze pagina.
Iedere direct omwonende rondom de locatie zal de contactgegevens ontvangen of heeft deze al in bezit. Na melding van een klacht wordt deze door de heer Vestjens geregistreerd, en indien nodig contact met de melder opgenomen. In ieder geval zal aan de klager worden gemeld dat de klacht is ontvangen. Iedere klacht wordt persoonlijk behandeld met de overtreder/huurder en wordt het probleem binnen redelijkheid opgelost. De heer Vestjens zal een klachtenlijst bijhouden met opname van datum en tijdstip van overtreding, eventueel gegeven waarschuwingen, alsmede de geboden oplossing.
Bij overtreding van deze regels (volgens huisregels) zal overtreder normaliter één waarschuwing krijgen anders worden ze uit de woning/kamer gezet. Is de overtreding te ernstig dan worden ze per omgaande uit de woning/kamer gezet. Na bemiddeling zal de oplossing worden teruggekoppeld met de melder van de klacht, de melding wordt opgenomen in de klachtenlijst, eventueel gegeven waarschuwing en oplossingen genoteerd ter afhandeling. Na afhandeling wordt bij de eerstvolgende controle nogmaals bezien of de klachten zijn opgelost en nageleefd.

6.4 Onderhoud woning/kamers

Het schoon houden van de accommodatie/kamers wordt door de huurders zelf uitgevoerd. Indien nodig kan de heer Vestjens beslissen de schoonmaak van de buitenramen uit te laten voeren door een extern bedrijf. Het buitenterrein bestaat grotendeels uit erfverharding, parkeerplaatsen en grasland (tuin) worden enkele malen per jaar door de eigenaar van het pand geïnspecteerd en bijgehouden zoals reeds het geval is.

6.5 Afval

Huisvuil wordt opgehaald en geregeld door de reguliere afvaldienst. Er komt een container van afdoende afmetingen die twee-wekelijks wordt geleegd door reinigingsdienst. De container zal in overleg zoveel mogelijk uit het zicht worden gestald.

6.6 Veiligheidsvoorzieningen

Brandblussers, blusdekens, rookmelders en andere relevante brandveiligheids–voorzieningen worden onderhouden door de eigenaar van het pand/bebouwing. Er wordt tevens een melding brandveilig gebruik ingediend teneinde de locatie als zodanig te mogen gebruiken onder goedkeuring van de brandweer.

6.7 Toegang, parkeerterrein, nooduitgangen

De officiële toegang met brievenbus is gelegen aan de voorzijde. Aan de achterzijde is de achterdeur/ingang aanwezig. De afstanden richting beide deuren zijn dermate gering dat er altijd snel gevlucht kan worden.
De parkeerplaatsen (zoals aangeduid op de tekening) op eigen terrein zijn bedoeld voor de bewoners. Bezoek mag tijdelijk gebruik maken van deze parkeerplaatsen.

6.8 Bedrijfsregels

De heer Vestjens heeft huisregels. Hieraan moeten alle huurders zich conformeren. De huisregels zijn kort en bondig opgesteld in meerdere talen. Iedere huurder krijgt deze regels bij aanvang van de huur van de huisvesting en zal ervoor moeten ondertekenen dat hij/zij kennis heeft genomen van de regels en zich aan de regels houdt.
Deze huisregels worden in de entree bij de ingang, gezamenlijke ruimte en nabij de nooduitgang opgehangen.

6.9 Overige afspraken

Met de buren (fam. Hesen en fam. Jenniskens) zijn de volgende afspraken gemaakt:

- arbeidsmigranten gaan niet barbecueën op de oprit maar doen dit achter de aanwezige woning in de tuin;
- Arbeidsmigranten parkeren op eigen terrein en niet in de berm aan de Zandbergweg. Er is voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein, desnoods worden er voor de woning nog parkeerplaatsen bijgemaakt.

7 Calamiteiten

7.1 Procedures en instructies; Wat te doen bij.....?

7.1.1 Wat te doen bij brand?

- Meld de brand/rook aan de aanwezige beheerder huisvesting door middel van(roepen, alarmeren, intern bellen, enz.)
- En vermeld:- uw naam- de plaats van de brand- omvang van de brand
- De beheerder huisvesting bepaalt de vervolgactie (hulpverlening in eigen beheer, hulpverlening inschakelen van hulpverleningsorganisaties, ontruiming, enz.)
- Waarschuw de aanwezigen in de directe omgeving.
- Volg de instructies van de beheerder huisvesting op.
- Blus eventueel zelf (dit alleen wanneer er instructie is ontvangen en na eigen veiligheid en die van anderen).

7.1.2 Wat te doen bij letsel/ongeval?

- Meld het letsel/ongeval aan de aanwezige beheerder huisvesting door middel van (roepen, alarmeren, intern bellen, enz.)
- En vermeld:- uw naam- de plaats van het slachtoffer- de aard en de ernst van het ongeval- (geef eventueel telefoonnummer bedrijfsarts door)
- Volg de instructies van de beheerder huisvesting op
- De beheerder huisvesting bepaalt de vervolgactie (hulpverlening in eigen beheer, hulpverlening inschakelen van hulpverleningsorganisaties, ontruiming, enz.)

7.1.3 Wat te doen bij ontruiming?

- Volg de aanwijzingen van de beheerder huisvesting en brandweer.
- Ga via de kortste route naar de parkeerplaats (tenzij de beheerder huisvesting een andere aanwijzing aangeeft).
- Wacht op parkeerplaats op nader bericht.

7.1.4 Wat te doen bij overval/agressie van werknemers?

- Meld het incident door middel van (bij voorkeur stille melding 112).
- En vermeld:- noem uw naam, vertel waar hulp nodig is-vertel van wie u hulp moet hebben (ambulance, brandweer en/of politie)
- U wordt doorverbonden met de desgewenste dienst
- Vertel wat er waar aan de hand is.
- Ambulance: meld dat er een gewonde is en met spoed de ambulance moet komen- eventueel het aantal gewonden -de aard van de verwondingen
- Brandweer in verband met: een brand-rook-een ongeval-een gevaarlijke situatie-een redding-een gaslekkage
- Politie in verband met: een gevaarlijke situatie-overval-dreiging
- Meld daarna meteen het incident bij Beheerder huisvesting

7.1.5 Noodweer

- Melding doen bij Beheerder Huisvesting

- Beheerder Huisvesting komt ter plaatse, maakt afweging en neemt eventueel vervolgactie.

7.1.6 Preventieve maatregelen

- De Beheerders Huisvesting is 24/7 bereikbaar en beschikbaar
- Op kunnen roepen van professioneel beveiligingsdienst op risicomomenten (bijv weekeinden)
- Regelmatig evaluatie met directe Buurt en/of Dorpsraad
- Huisvestingreglement. Toezien op naleving en handhaven waar nodig. Beheerder Huisvesting zal dit doen.
- Seizoenwerkers ontvangen bij indiensttreding een Introductieboekje uitgereikt. Hierin staan meest relevante zaken zoals telefoonnummers, websites en andere P&O gerelateerde zaken.
- Schoonhouden locatie Zandbergweg 11.
- Raddraaiers wordt de toegang tot het huisvesting ontzegd. Tenminste 1 dag van te voren aanzeggen. Kunnen dan zelf desgewenst elders onderdak regelen.
- Informatiecorner aanwezig op huisvesting. Relevante informatie beschikbaar in meerdere talen. Voornamelijk Engels.
- Engels wordt namelijk meer en meer de standaard voertaal. Arbeidsmigranten zijn uit steeds meer verschillende landen afkomstig, echter communicatie wordt steeds makkelijker omdat het overgrote deel van deze Europese arbeidsmigranten de Engelse taal in voldoende mate beheerst. Communiceren tussen werkgever en seizoenwerker loopt hierdoor steeds makkelijker.